

## Közel és mégis távol – két új családi ház épület egy kisvárosban

### Near but far – two new houses in a same town

ZSIGA Zoltán, adjunktus

Nemzeti Közzolgálati Egyetem, Víz tudományi Kar; 6500, Baja, Szegedi út 2.

Tel.: +36 79 524 624; <http://uni-nke.hu>, [zoltan.zsiga.zsz@gmail.com](mailto:zoltan.zsiga.zsz@gmail.com)

#### ABSTRACT

*In 2018, by chance, we had the opportunity to design two newly built family houses in a same small town, quite close to each other. The Clients are couples of similar age, thinking, life situation, living in the same family situation, yet the result of the design work has become quite perceptibly different. The study seeks to answer the question of what decision processes may have influenced these results.*

**Keywords:** architecture, house, constructed value,

#### KIVONAT

*2018-ban a véletlen folytán lehetőségünk adódott egy kisvárosban, egymáshoz meglehetősen közel, két új építésű családi házat tervezni. A Megrendelők hasonló korú, gondolkodású, élethelyzetű, azonos családi szituációban élő párok, a tervezési munka eredménye mégis teljesen jól érzékelhetően más lett. A tanulmány arra keresi a választ, hogy milyen döntési folyamatok befolyásolhatták ezeket az eredményeket.*

**Kulcsszavak:** építészet, családi ház, épített érték

#### 1. BEVEZETÉS

2018-ban lehetőségünk volt egy kisvárosba, egymáshoz közel két családi ház épületet is tervezni. Az épületek különlegességét az adta, hogy egészen közel helyezkednek el, egymástól mintegy 700 méterre légvonalban, mégis a kisváros eltérő építészeti karakterében és szabályozási zónájában épültek. A két épület Megrendelői is sok közös tulajdonsággal rendelkeznek.

A tervezett épületek eltérő építészeti karaktert alkotnak, viszonyuk a környezethez és a belső terek relációi különbözőek, részben a telepítés, részben a Megrendelők igényei miatt. A dolgozat célja, hogy két ennyire közel álló esetben a megvizsgálja a kapcsolódási pontokat és azokat a döntéseket, melyek következtében ennyire eltérő épületek jöttek létre.

#### 2. HELYSZÍN

Az épületek egy Baranya megyei kisvárosban, a megyeszékhelyhez közel találhatóak. A település erős német gyökerekkel rendelkezik, Mária Terézia uralkodása alatt német jobbágyok népesítették be, akiknek utódai ma is lakják e települést. Tradicionálisan földművelésből élő magyar-sváb faluból vált várossá 1997-ben<sup>1</sup>.

Településképi szempontból a város öt eltérő részből áll össze, a településmagból kisvárosias lakóterekkel kiegészülve – ez az úgynevezett Öregfalú, az ezt övező későbbi '80-'90-es évek beli falusias lakóövezetekkel, egy pihenőövezetes, hétvégi házas településrészsel, ahol jobbra pincék találhatóak, egy jelentős méretű ipari parkkal, valamint új lakóövezettel, újonnan nyitott utcákkal, 2000-es évek utáni lakóépületekkel. Az egyik épület az Öregfalú területén, egy korábbi telekalakítás során

létrejött üres telken, a másik épület az újonnan beépítésre kerülő területeken, szintén üres telken került megtervezésre.

A települést vizsgálva megállapíthatjuk, hogy letelepedés szempontjából vonzó, munkalehetőségekkel, oktatási és szociális ellátással rendelkező kisváros, jó közlekedési adottságokkal, ahonnan akár a napi ingázás a megyeszékhelyre sem jelent kifejezett megterhelést.

### 3. MEGRENDELŐK

A Megrendelők számos közös jellemzővel bírnak, mindkét Megrendelő egy-egy családot jelent. Mindkét esetben a 30-as éveik végén, 40-es elején járó családról beszélünk, egy fiatal gyermekkel, ami közeljövőben akár még egy testvérrel is bővíülhet. Az apa mindkét esetben a kisvárosban dolgozó vállalkozó, az anya a közeli megyeszékhelyen dolgozik. Mindkét család tagjai értelmiségiek, potens fiatal, doglózó emberek. Mindkét esetben a férfiaknak van családi kötődése a településhez, a szülők a tervezési helyszínekhez közel élnek.

### 4. TERVEZÉSI PROGRAMOK

Mindkét család új, korszerű otthonra vágyott, felnőtt és gyermek szobákkal, több, jól elkülöníthetően használható vizesblokkal, tágas nappali életterekkel. A földszintes házban meg kellett oldani az otthoni munkavégzés lehetőségét, felkészülni az esetlegesen bővülő családra, illetve intenzív kapcsolatot alakítani ki a természeti környezettel. Mindkét esetben 110-130 m<sup>2</sup> körüli értékben határoztuk meg a nettó tervezett alapterületet.

### 5. ÉPÜLET AZ ÚJ VÁROS RÉSZÉN

A családi ház tervezésekor jópár kortárs példát végignéztünk, illetve szemrevételeztük az új építésű házakat is az épület környezetében. Építészeti szempontból a környezet sajnos nagyon vegyes, a jóarányú, kortárs lakóépületek mellett, a „magyar újmediterrán” épületek, és lepényszerű lapostetős épületek is jelen vannak egy alapvetően magastető, kisvárosias városképben.

A helyi építési szabályzat váltakozását lekövetve a kötelezően magastetővel (35-45° közötti előírás) rendelkező épületünk szomszédai lapostetővel rendelkeznek. Így a környezet összességében hektikus, átgondolatlan, a Megrendelők fókuszát inkább megzavaró, mint kiélesítő közeg. Ez a bizonytalanság a Megrendelő hozzáállásban is érzékelhető volt, nem volt egyértelmű környezeti behatás, mely befolyásolta volna őket, hiányzott a genius loci.

A tervezési terület újonnan kialakított egység parcella, szabályosan sorolt, azonos nagyságú telkek, hátsó kertükkel művelt mezőgazdasági területekre néznek, további beépítések erre már nem várhatók, mert a települést innen a védőtávolsággal kialakított elkerülőút határolja.

A bizonytalan épített környezetbe olyan épülettömeget terveztünk, mely egyszerre igyekszik a tradicionális ház formát továbbvinni, megjeleníteni és igazodni szomszédok lapostetős beépítéseire.

Az épülettömeg három egységből áll formailag és funkcionálisan is. A családdal való konzultációk során olyan alaprajzi elrendezést vázoltunk fel, ahol az életterek a nappali-konyha-étkező és a szobák egységei mentén megosztottak. Az utcafronttól a házon át a hátsókerti teraszig egy egyenes közlekedő sáv vezet, mintegy kettévágva az épületet, összeköttetést biztosítva az előkert és hátsókert között, miközben egyenes vonalára sorban fűződnek fel a funkciók: fedett beálló, átrium udvar, megérkezés terei, nappali lakóterek.

Ez a két tömeg egy lapostetős egységgel kapcsolódik, ugyan akkor válik ketté. A fő választóvonal tehát alapvetően a nappali közös és a privát használat volt. A nappali terek egysége fedett terasszal és nagy felületű nyílászárókkal csatlakozik a hátsó kerthez, míg a szobák terei, mivel használatukat korlátozottan feltételeztük a szerényebb oldalkertre néznek. Az épület harmadik egysége a garázsbeálló lapos tömege, amely takarásként szolgál a nappali használat tereinek átláthatósága előtt, illetve az eredeti – később módosított – elképzelés során, oldalra tolható garázskapuval teljesen lezárható. Így az épület homlokzata teljesen zárt, deffenzív, homogén síkidomként jelent volna meg.

A módosított állapotban a sík felületen a nagyléptékű garázs-felnyitás képez áttörést, a hátsó homlokzatot kertezve. Az épület két funkcionális egysége formailag és alaprajzban is jól elválik

egymástól, egy egyenes közlekedő tengely mentén, mely a két épületrészt privát terek és nappali használati terek egyenrangú térként kezeli, nem centralizál, nem rangsorol.

A belső terek jó minőségű anyagokból, nagy méretű nyílászárókkal igényesen lettek kialakítva, az élettér mindenképpen megfelel a mai kor igényeinek. Az épület összességében letisztult, egyszerű formavilágú ház lett, talán kortársnak is nevezhető építészeti minőséggel.



## 6. ÉPÜLET AZ ÖREGFALUBAN

A családi ház beépítési szituációja sokkal összetettebb és érdekesebb. A telekalakítás során létrejött maradványtelek településtervezési szempontból nem volt kellően deffiniált, mind az épület telepítési helyét a főépítéssel külön kellett egyeztetni. Ebben az esetben cél volt, hogy az adott környezetnek megfeleljen, abba illeszkedjen az új épület. A telek egy zsákutca végén található, éppen a közlekedés tengelyében, lezárva azt, és az Öregfalu tömbjei közé illeszkedik, az oda vezető utcán újonnan kialakított telkeken inkább alacsony hajlászögű, szabdalt tetőidomos házak állnak.

A megrendelő családnak kezdettől fogva az öregfalu környezete, téglafalazatú gazdasági épületei, egyszerű tetőformák voltak vonzóak. Erős és kiforrott elképzeléseik voltak az épület megjelenésével kapcsolatban, amit az épített környezethez igazítottak, az új házukat beleképzelték az őket körülvevő térbe. Fontos szempont volt az régi és új egymás mellett élése és ennek leképezése az épületben.

Az épülettömeget két részre osztottuk, amely ezt az elképzelést hordozta, egy egyszerű nyeregtetős ház forma, mely szerelt téglahomlokzatával reflektál a tömb-környezetre, és egy hozzá csatlakozó nyeregtetős forma, mely visszafogott, egyszerű vonalvezetésével az új épületekhez idomul.

A funkciókat a két épülettömbbe osztottuk meg, a csatlakozó tömegnél a megérkezés és a nappali tartózkodás terei kapnak helyet, a privát terket pedig nem csak lehatároltuk a nappali tartózkodás tereitől, de el is különítettük őket szülői és gyermek zónára. A két egység egymástól távol kapott helyett, az épület két ellentétes végén.

Az épület homlokzati tereit olyan kiszolgáló funkciókkal töltöttük meg, melyek a tartózkodás tereit az utcától leválasztják, így az utcafront itt is zárt homlokzatot kaphatott, két kis négyzetes ablakkal – tovább erősítve az építészeti analógiát, újraértelmezést.

Az épületben nem készült külön dolgozószoba, a nappali térben került kialakításra egy dolgozó sarok. A tervezés során kifejezetten fontos volt a minél tágasabb nappali, csatlakozó, de nem teljesen egybefolyó konyhatérrel kialakítva, illetve egy az utcafronttól védett, nagyléptékű terasz, mely később

árnyékolóval, lefedéssel bővíthető. A ház súlypontja és középpontja így minden szempontból a nappali és a terasz, ezen terek köré rendeződik a többi funkció, így a privát terek kissé háttérbe húzódnak.



## 7. ANALÓGIÁK

A két épület kapcsán fontosnak tartom kiemelni a hasonlóságokat, melyek inkább a funkcionális igényekre jellemzők, elsődlegesen a nappali és privát zóna lehatárolása, illetve a tervezés során a privát terek, azaz szoba alapterületek minimalizálása, és a nappali tartózkodási terek felületének növelése.

Közös jellemző továbbá a mai kor igényeinek megjelenése, nyílászáró felületek növelése, nagy toloajtók használata, a környezeti kapcsolat erősítése. Érdekes megfigyelni, hogy mindkét épületnél igény volt a közterületek felé való zártság, lehatárolás, elkülönülés.

Fontos szempontnak tartom továbbá, hogy a belső terek kialakításánál kifejezetten kerültük a ház felaprózódását, szint béli eltéréseket, minimalizáltuk a közlekedő tereket, illetve hogy a beépített területtel a funkcióhoz mérten takarékosan bántunk, a használatot és gazdaságosságot tartva szem előtt.

## 8. KÜLÖNBSÉGEK

Az elsődleges nagy különbség úgy vélem a ház-középpont megteremtésének kérdése. Az első esetben nem alakult ki igény arra, hogy ezt a súlypontot valamely irányba elmozdítsuk, ezért jöhetett létre két azonos hangsúlyú épülettömeg, míg a második épületnél kifejezett igény volt a nappali életterek előtérbe helyezése, nem csak alaprajzi méretben, hanem minden szempontból.

Érdekes volt a két Megrendelői hozzáállás, az első épület tervezése során kevesebb megrendelői konkrétum és kötöttség befolyásolta a munkát, míg a második épületnél markáns elképzelésekkel rendelkező Megrendelővel kellett együtt dolgozni. Az első esetben így a visszacsatolások sem voltak mindig egyértelműen jók, vagy rosszak, míg a második esetben könnyebb volt tervezői döntéseket meghozni.

Nagyon fontos kérdés az épület korszerűsége keretében az épület energiatudatossága és technológiai szintje. Mindkét épület esetében hőszivattyús technológiát terveztünk az épületbe, amely már megkívánja a minimális automatizálást. Az első épület esetében a további kényelmi technológiák számára nyitva hagytuk a házat, azaz az épület „okosítható” a későbbiekben. A kivitelezés során az épület fűtési rendszere módosításra került, földgáz hálózatra kötötték. Itt a megrendelői kalkuláció



gazdaságosabb megvalósítást és üzemeltetést vázolt fel a hagyományos fűtési rendszer bevezetésére, mint a megújuló energiaforrásokra.

A második épület tervezésekor kifejezett cél volt az épület technológiai szintjének emelése, az automatizáció és az intelligens rendszerek használata, későbbi bővíthetősége, fejlesztése. A Megrendelői affinitás egy okos épület kivitelezéséhez vezetett, vezérlési, automatizálási és diagnosztikai szempontból is. Az épületre napellenem mezők kerültek, és a használat első hetei rendkívül pozitív eredményt mutatnak.

A két gyökeresen eltérő döntést a jelenben még nem lehet kiértékelni, a jövőben nyomonkövetni azonban érdekes és tanulságos lehet

## ÖSSZEGZÉS

Tervezési szempontból alapvetés, hogy különböző helyszínekre, különböző igényekre különböző épületeket kell tervezni. A két épületben pont az az érdekes, hogy itt a befolyásoló tényezők eltérése erősen limitált. A Megrendelői közeg, az elhelyezkedés, a tervezési paraméterek és igények, a tervezés időpontja mind nagyon közel áll egymáshoz.

A fentiekben összehasonlított példákön átselylik egy szempontrendszer, ami a tervezőt vezetheti, hogy az épületet befolyásoló döntéseket meghozza, ezen túl azonban nagyon fontos a Megrendelői attitűd és az ezt befolyásoló tényezők. Úgy vélem ebben az esetben az alapvető építészeti eltérést a két ház között a Megrendelőket ért külső, épített környezeti behatások voltak.

Jól látszik, hogy a két épület épített környezete nagyon eltérő. Egy konstans építészeti minőséggel bíró környezetben az azonosulás és eltérés evidens kérdések. Könnyen megfogalmazható alapvetés lehet az szeretnék idei illeszkedni, vagy a nem kívánok ezzel azonosulni, más építészeti minőséget szeretnék képviselni. Míg egy kevésbé szabályozatlan, zilált környezetben belül az értékek megtalálása és kiemelése is gondot okozhat. A Megrendelő látását eltérítik a kevésbé jó példák, megzavarja őket a diszharmónia és a tervezett épület, bármilyen minőséget képvisel is, nem tehet mást mint legjobb esetben közelebb hozza az őt övező eltérő karaktereket. Tehát, a jól megtervezett, élő, fejlődő, érthető arcot mutató településszövet mankó, segítség a Megrendelőnek, míg a szabadjára engedett összevisszaság elbizonytalanítja őt.

## HIVATKOZÁS

Bósz József: BÓLY 1093-1993